

ИВАНОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

от _____

№ _____

**О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки города Иванова**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», учитывая протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений, руководствуясь пунктом 26 части 1 статьи 13, пунктом 20 части 2 статьи 31 Устава города Иванова, Ивановская городская Дума **РЕШИЛА**:

1. Внести в Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решений Ивановской городской Думы от 30.04.2008 № 763, от 01.07.2009 № 1091, от 26.01.2011 № 198, от 29.07.2011 № 263, от 27.06.2012 № 437, от 28.04.2014 № 726, от 29.06.2016 № 234, от 24.05.2017 № 386, от 21.02.2018 № 519, от 25.03.2020 № 871, от 23.12.2020 № 60, от 24.11.2021 № 202, от 30.03.2022 № 243, от 23.11.2022 № 338, от 15.03.2023 № 378, от 05.07.2023 № 406, от 15.11.2023 № 467, от 28.02.2024 № 500, от 25.09.2024 № 599, от 29.04.2025 № 685), следующие изменения:

1.1. Часть 3 статьи 1 раздела 1 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) при согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства в случае их строительства и реконструкции;».

1.2. Часть 4 статьи 5 раздела 1 дополнить пунктом 16 следующего содержания:

«16) принятие решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства или об отказе в его согласовании с указанием причин принятого решения;».

1.3. В статье 28 раздела 2:

1.3.1. Пункт 1.1 части 1 изложить в следующей редакции:

«1.1. Градостроительные регламенты в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и/или заключен договор о комплексном развитии территории, в части видов разрешенного использования земельных участков, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются в случае, если иное не установлено в решении о комплексном развитии территории и/или в договоре о комплексном развитии территории.».

«- случаев образования из земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, земельного участка, занятого объектом капитального строительства.».

1.3.3. В части 14:

1.3.3.1. Подпункт 9 пункта 14.1 изложить в следующей редакции:

«9) В случае отсутствия централизованных систем водоотведения минимальное расстояние от границ земельного участка до выгребных ям, надворных туалетов и иных накопительных средств локальной канализации, включая локальные очистные сооружения, расположенных в границах данного земельного участка, - 5 метров, за исключением границ земельных участков, примыкающих к улично-дорожной сети, где минимальное расстояние до выгребных ям, надворных туалетов и иных накопительных средств локальной канализации, расположенных в границах данного земельного участка, - 2 метра.».

1.3.3.2. Дополнить пунктом 14.2 следующего содержания:

«14.2. При размещении многоквартирного дома (за исключением многоквартирного дома в территориальной зоне Ж-1.2) в границах земельного участка (участков) с видами разрешенного использования 2.1.1, 2.5, 2.6 необходимо предусматривать нормируемые элементы благоустройства:

- площадки для игр детей - из расчета минимум 0,7 м²/чел. на уровне планировочной отметки земли, а также на эксплуатируемых крышах подземных и обвалованных паркингов;

- площадки для отдыха взрослого населения - из расчета минимум 0,1 м²/чел. на уровне планировочной отметки земли, а также на эксплуатируемых крышах подземных и обвалованных паркингов.

При расчете площади нормируемых элементов благоустройства число человек принимать равным числу жителей многоквартирного дома при расчетной обеспеченности общей площадью жилых помещений 30 м²/чел.

Допускается предусматривать размещение общих нормируемых элементов благоустройства на группу многоквартирных домов вне границ земельных участков с видами разрешенного использования 2.1.1, 2.5, 2.6, при наличии таких решений в утвержденной документации по планировке соответствующей территории. При этом должна быть обеспечена не более чем 400-метровая доступность нормируемых элементов благоустройства для жителей соответствующего элемента планировочной структуры.

Кроме того, многоквартирный дом во всех территориальных зонах должен быть обеспечен автостоянками из расчета минимум 0,6 машино-места на 1 квартиру.

Стоянки автомобилей, предназначенные для хранения преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств, могут быть: встроенными, встроенно-пристроенными, отдельно стоящими, пристроенными, подземными, наземными закрытого типа, плоскостными открытого типа, открытого типа, обвалованными при условии соблюдения требований технических регламентов. При размещении обвалованных и подземных стоянок (с использованием эксплуатируемой крыши стоянки автомобилей для благоустройства и озеленения, игровых и спортивных площадок) их площадь

застройки не учитывается в показателе максимального процента застройки в границах земельного участка.

Варианты размещения парковочных мест:

- 1) в границах земельного участка многоквартирного дома;
- 2) на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории Ивановской области без предоставления земельных участков и установления сервитутов;
- 3) на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве аренды или собственности, с видами разрешенного использования 2.7.1 «Хранение автотранспорта», 12.0.1 «Улично-дорожная сеть» в соответствии с описанием вида разрешенного использования;
- 4) существующие автостоянки (на земельном участке с видом разрешенного использования 2.7.1) при условии, если проектом планировки территории, утвержденным в соответствии с действующими на момент получения разрешения на строительство Правилами, обоснована достаточность имеющихся автостоянок в отношении проектируемой территории;
- 5) парковки общего пользования (муниципальные парковки), в том числе планируемые, если их создание планируется не позднее ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 6) в случаях строительства нового объекта капитального строительства на месте снесенного объекта либо реконструкции объекта капитального строительства - машино-места, созданные ранее для снесенного или реконструируемого объекта в установленном порядке;
- 7) в случае проектирования и строительства нового жилого квартала с целью сокращения парковок внутри дворового пространства квартала дополнительным вариантом размещения парковочных мест является размещение парковок в составе улично-дорожной сети при условии, что необходимое количество парковок обосновано в проекте планировки территории и парковки, количество которых соответствует действующим на момент получения разрешения на строительство Правилам, расположены не далее 400 метров от многоквартирного дома в составе квартала, для которого они планируются.

При этом:

- должна быть обеспечена не более чем 400-метровая доступность автостоянок для жителей соответствующего многоквартирного дома. Для определения доступности расстояние измеряется как горизонтальное положение от границ земельного участка многоквартирного дома до ближайшей точки автостоянки;

- не менее 50 % необходимого количества парковочных мест должно в обязательном порядке размещаться в границах земельного участка, на котором планируется строительство многоквартирного дома, за исключением случая, если утвержденной до 01.03.2026 документацией по планировке территории квартала предусмотрено иное.»

1.3.3.3. Пункт 14.4 изложить в следующей редакции:

«14.4. Для всех территориальных зон уровень обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей у объектов общественного назначения - не менее показателя, приведенного в таблице.

Наименование объекта	Количество вновь обустраиваемых машино-мест
Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1 на 100 м ² общей площади объекта
Объекты делового управления	1 на 100 м ² общей площади объекта
Научно-исследовательские и проектные институты	1 на 220 м ² общей площади объекта
Объекты общего (дошкольного, начального, основного, среднего) образования	по заданию на проектирование, но не менее 1 на 100 учащихся
Объекты среднего и высшего профессионального образования	Суммарно: 1 на 4 преподавателей и сотрудников и 1 на 10 студентов очной формы обучения
Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых	1 на 25 м ² общей площади клубных помещений
Больницы, диспансеры, перинатальные центры и другие стационары регионального и межрайонного уровня	Суммарно: 20 на 100 работающих и 20 на 100 коек
Больницы, диспансеры, родильные дома и другие стационары городского, участкового уровня	Суммарно: 7 на 100 работающих и 5 на 100 коек
Стационары, выполняющие функции больниц скорой помощи, станции скорой помощи	1 автомобиль скорой помощи на 10 тыс. жителей
Поликлиники, амбулатории	Суммарно: 7 на 100 работающих и 3 на 100 посещений
Объекты бытового обслуживания	1 на 100 м ² общей площади объекта
Бильярдные, боулинги	1 на 4 одновременных посетителей
Спортивно-зрелищные объекты	1 на 30 посадочных мест для зрителей
Объекты для занятий спортом в помещениях	1 на 55 м ² общей площади объекта
Аквапарки	1 на 7 одновременных посетителей
Катки с искусственным покрытием общей площадью более 3000 м ²	1 на 7 одновременных посетителей
Объекты культурно-досуговой деятельности	1 на 20 зрительских мест (одновременных посетителей)

Объекты торговли (магазины, торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1 на 90 м ² общей площади объекта
Рынки	1 на 40 м ² общей площади рынка
Объекты общественного питания общегородского значения (рестораны, кафе и др.)	1 на 5 посадочных мест
Досугово-развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы	1 на 7 одновременных посетителей
Гостиницы	15 на 100 мест
Культовые здания и сооружения	1 на 10 одновременных посетителей (не менее 10 на объект)

Варианты размещения парковочных мест:

- в границах земельного участка строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства;

- на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории Ивановской области без предоставления земельных участков и установления сервитутов;

- на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве аренды или собственности, с видами разрешенного использования 2.7.1 "Хранение автотранспорта", 12.0.1 "Улично-дорожная сеть" в соответствии с описанием вида разрешенного использования.

При размещении обвалованных стоянок (с использованием эксплуатируемой крыши стоянки автомобилей для проездов, благоустройства и озеленения) их площадь застройки не учитывается в показателе максимального процента застройки в границах земельного участка.

При этом:

- должна быть обеспечена не более чем 120-метровая доступность автостоянок, предусмотренных для конкретного здания. Для определения доступности расстояние измеряется как горизонтальное положение от границ земельного участка объекта до ближайшей точки автостоянки;

- не менее 50 % необходимого количества парковочных мест должно в обязательном порядке размещаться в границах земельного участка, на котором планируется строительство объекта капитального строительства, за исключением земельных участков на которых планируется строительство объектов общего образования.

При расчете показателя обеспеченности объектов стоянками не допускается учитывать существующие автостоянки, за исключением случаев строительства нового объекта капитального строительства на месте снесенного объекта либо реконструкции объекта капитального строительства, когда при расчете показателя

обеспеченности объекта стоянками допустимо учитывать машино-места, созданные ранее для снесенного или реконструируемого объекта в установленном порядке.».

1.3.3.4. Пункт 14.5.1 исключить.

1.3.3.5. Пункт 14.9 исключить.

1.3.4. В части 16:

1.3.4.1. Пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) при размещении многоквартирного дома в границах земельного участка многоквартирного дома необходимо предусматривать нормируемые элементы благоустройства в соответствии с пунктом 14.2 настоящей статьи.».

1.3.4.2. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) уровень обеспеченности стоянками для хранения легковых автомобилей:

- у объектов обслуживания - принимать в соответствии с пунктами 14.4, 14.4.1 настоящей статьи;

- для многоквартирных домов принимать в соответствии с пунктом 14.2 настоящей статьи.».

1.3.4.3. Пункт 5 после абзаца первого дополнить абзацем следующего содержания:

«Расстояние от объектов капитального строительства и (или) части объекта капитального строительства, расположенного ниже уровня земли, до границ земельного участка не менее 1 метра.».

1.3.4.4. Дополнить пунктами следующего содержания:

«7) Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий, строений, сооружений.

В случае наличия у объекта капитального строительства балконов (лоджий, террас, веранд) расстояния измеряются до края балконов (лоджий, террас, веранд).

8) В случае отсутствия централизованных систем водоотведения минимальное расстояние от границ земельного участка до выгребных ям, надворных туалетов и иных накопительных средств локальной канализации, включая локальные очистные сооружения, расположенных в границах данного земельного участка, - 5 метров, за исключением границ земельных участков, примыкающих к улично-дорожной сети, где минимальное расстояние до выгребных ям, надворных туалетов и иных накопительных средств локальной канализации, расположенных в границах данного земельного участка, - 2 метра.».

1.4. Дополнить статьей 28.1 следующего содержания:

«Статья 28.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - Требования к АГО) устанавливаются в границах территорий, расположенных в жилых, общественно-деловых и рекреационных зонах.

Территории, в границах которых предусматриваются Требованиями к АГО объектов капитального строительства, отображены на карте архитектурно-

градостроительных ограничений Правил (далее - Территории АГО). Требования к АГО распространяются на все объекты капитального строительства, полностью или частично расположенные в границах Территорий АГО, за исключением объектов, в отношении которых согласование АГО не требуется в соответствии с действующим законодательством.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации.

Требования к АГО

<p>1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства</p>	<p>1. Архитектурное решение объекта капитального строительства (замысел внешнего облика архитектурного объекта, достигнутый композиционной взаимоувязкой форм, фактурной совместимостью отделочных материалов, цветового решения и характера размещения деталей и элементов объекта капитального строительства, включающего подчинение системе композиционных осей, членение фасадов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции, объемно-пространственного построения объекта капитального строительства) должно формироваться с учетом функционального назначения объекта.</p> <p>2. Объект капитального строительства, выходящий фасадом на территории общего пользования, располагается в границах земельного участка с учетом системы размещения зданий вдоль красной линии (фронтальная, профильная, ориентация под углом), системы параметрических (высота, длина) и силуэтных (абрис застройки) характеристик окружающей застройки.</p> <p>Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства, в случае если объемно-пространственные характеристики объекта капитального строительства не изменяются.</p> <p>3. Уровень отметки пола входов во встроенно-пристроенные нежилые помещения многоквартирного дома должен быть обеспечен с отметки уровня земли без использования ступеней. В случае наличия рельефа допускается один из входов обеспечивать с уровня земли, все последующие - с организацией крылец и пандусов в зависимости от рельефа.</p> <p>4. Высота от пола до низа перекрытия (покрытия) нежилых помещений, являющихся встроенно-пристроенными помещениями многоквартирного дома, первых этажей зданий, должна быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в случае если нежилые помещения составляют более 30% площади первого этажа - не менее 3,9 м; - в иных случаях - не менее 3,3 м. <p>В случае переменной высоты помещений настоящему требованию должна соответствовать средняя высота помещений.</p> <p>Требования настоящего подпункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства, в</p>
--	--

	<p>случае если объемно-пространственные характеристики объекта капитального строительства не изменяются.</p> <p>5. Входные группы и их элементы (ступени, пандусы, крыльцо, входные группы с прямыми в помещения цокольного, подвального этажей) не должны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выступать за красную линию; - сокращать пешеходную часть тротуара и габариты примыкающих проездов до ширины менее сложившейся; - создавать препятствия пешеходному или транспортному движению. <p>6. В случае если объект капитального строительства планируется к размещению на территории квартала, застроенного преимущественно не соответствующими градостроительному регламенту объектами, объемно-пространственные характеристики такого объекта устанавливаются с учетом размещения магистральных улиц, исключительно в соответствии с концепцией развития территории квартала (включающей в себя объемно-планировочное решение территории), которая включается в "обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства" в составе раздела "Объемно-планировочные и архитектурные решения" в качестве приложения.</p> <p>Под территорией квартала понимается территория, ограниченная со всех сторон планируемыми и/или существующими улицами местного значения и магистральными улицами и дорогами</p>
<p>2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства</p>	<p>1. Элементы фасада должны располагаться с учетом системы композиционных осей объекта, обеспечивать композиционное единство форм, цветовых решений, фактурную совместимость отделочных материалов, согласовываться с общим архитектурным решением. При этом для окрашенных поверхностей горизонтальные стыки плоскостей разного цвета на фасаде должны иметь глубину плоскостей не менее 3 см и включать влагозащиту.</p> <p>2. Входные группы в жилые и общественные помещения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов):</p> <p>2.1. Должны иметь площадь остекления не менее 2/3 от плоскости наружной стены/ограждения входной группы. В качестве заполнения дверных полотен иметь остекление.</p> <p>2.2. Должны иметь единое архитектурное решение в пределах всего фасада. Настоящее требование может не соблюдаться в случае создания объекта, требующего неповторимого решения на фасаде здания.</p> <p>Требования настоящего подпункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства</p>
<p>3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства</p>	<p>1. Окраска фасадов не должна приводить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к нарушению пропорций и композиционных характеристик объекта капитального строительства, соответствующих общему архитектурному решению объекта;

	<p>- к появлению явно диссонансных композиционных и пространственно-колористических решений.</p> <p>2. Профили окон и витражей должны быть окрашены в соответствии с архитектурным замыслом объекта</p>
<p>4. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объектов капитального строительства</p>	<p>1. Использование строительных материалов должно способствовать выявлению пропорций и иных композиционных характеристик объекта капитального строительства.</p> <p>2. Строительные материалы должны соответствовать функциональному назначению объекта.</p> <p>3. Использование строительных материалов не должно ухудшать общий внешний вид территории, на которой расположен объект капитального строительства.</p> <p>4. Не допускается использование при строительстве и (или) отделке фасадов объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - профилированного металлического листа (профнастила) и сэндвич-панелей (за исключением зданий, сооружений, расположенных на территориях промышленных предприятий); - асбестоцементных листов; - фасадных бетонных панелей без отделки или с окраской (панельное домостроение). <p>Допускается применение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - профилированного металлического листа (профнастила) для отделки отдельных элементов фасада объекта; - современных сэндвич-панелей со скрытым стыком. <p>5. Не допускается применение композитных панелей при реконструкции фасадов зданий, построенных до 1959 года включительно.</p> <p>6. Для отделки оконных и дверных откосов не допускается использование пластиковых панелей и листов с пластиковыми уголками.</p> <p>7. Фасадные решения первых этажей многоквартирных домов (за исключением многоквартирных домов, в которых отсутствуют встроенно-пристроенные нежилые помещения) должны предусматривать использование большего (по сравнению с типовыми этажами) процента светопрозрачных конструкций не менее чем на 22%</p>
<p>5. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства</p>	<p>Для размещения наружного блока кондиционера (кроме жилых зданий с централизованными системами кондиционирования воздуха) предусматривать специально выделенные конструктивные и инженерные элементы (встроенные ниши в объеме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных/маскирующих экранов для кондиционеров)</p>
<p>6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства</p>	<p>1. Устройство подсветки (архитектурного освещения) обязательно для фасадов объектов капитального строительства общественного назначения, обращенных к территориям общего пользования. В иных случаях рекомендовано к применению.</p> <p>2. Архитектурное освещение фасадов не должно приводить к</p>

	<p>нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства; нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами; ослеплять участников дорожного движения</p>
--	---

2. Для объектов капитального строительства, расположенных в границах достопримечательных мест местного (муниципального) и регионального значения, Требования к АГО определяются утвержденными в установленном порядке требованиями к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту либо предметом охраны достопримечательных мест местного (муниципального) и регионального значения с учетом Требований к АГО, указанных в части 1 статьи 28.1 настоящих Правил.

В случае отсутствия Требований к АГО в указанных нормативных правовых актах руководствоваться Требованиями к АГО, изложенными в части 1 статьи 28.1 настоящих Правил.

3. Требования к АГО объектов капитального строительства, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности), настоящими Правилами не устанавливаются в случае, если АГО объекта определяется по итогам согласования с органами охраны памятников истории и культуры в порядке, установленном положением о порядке согласования проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры, установленных в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации, утвержденным приказом комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 03.11.2016 №100-о.

4. Прохождение процедуры согласования АГО на соответствие требованиям, установленным настоящей статьей, не требуется в следующих случаях:

- если в отношении объекта капитального строительства имеется согласование АГО в виде свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории города Иванова (далее - свидетельство), полученное с 17.07.2018 в порядке, установленном на момент получения свидетельства;

- если до вступления в силу настоящей статьи получено разрешение на строительство объекта капитального строительства, в том числе в случае внесения изменений в такое разрешение на строительство.».

1.5. В статье 29 раздела 2:

1.5.1. В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 1 «О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения»:

1.5.1.1. Пункт 4 исключить.

1.5.1.2. Пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены частями 6, 7, 14.2, 14.6, 14.8, 14.10, 16 - 20 статьи 28 настоящих Правил.»

1.5.2. В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 1.1 «О-1.1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения малоэтажного и среднеэтажного жилья»:

1.5.2.1. Пункт 4 исключить.

1.5.2.2. Пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены частями 6, 7, 14.2, 14.8, 14.10, 16 - 20 статьи 28 настоящих Правил.»

1.5.3. В пункте 4 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 2 «О-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения» слово «14.9,» исключить.

1.5.4. В пункте 4 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 3 «О-3. Зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности» слово «14.9,» исключить.

1.5.5. В пункте 4 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 4 «О-4. Зона размещения культовых объектов» слово «14.9,» исключить.

1.6. В статье 30 раздела 2:

1.6.1. В части 1 «Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:

1.6.1.1. Раздел «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением» дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае уточнения местоположения границ земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 его размер определяется с учетом площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, с возможностью ее изменения не более чем на десять процентов. Исключением являются случаи наличия правоустанавливающего документа, подтверждающего выделение уполномоченным органом земельного участка, площадь которого отличается от площади, содержащейся в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. В таком случае размер земельного участка определяется с учетом площади, содержащейся в правоустанавливающем документе, с возможностью ее изменения не более чем на десять процентов.»

1.6.1.2. В пункте 8 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» слово «14.9,» исключить.

1.6.2. В части 2 «Ж-1.2. Зона смешанной малоэтажной застройки»:

1.6.2.1. В разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением:»

1.6.2.1.1. В абзаце третьем слова «0,05 га;» заменить словами «0,05 га.»

1.6.2.1.2. Дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае уточнения местоположения границ земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 его размер определяется с учетом площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, с возможностью ее изменения не более чем на десять процентов. Исключением являются случаи наличия правоустанавливающего документа, подтверждающего выделение уполномоченным органом земельного участка, площадь которого отличается от площади, содержащейся в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. В таком случае размер земельного участка определяется с учетом площади, содержащейся в правоустанавливающем документе, с возможностью ее изменения не более чем на десять процентов.»

1.6.2.2. Пункт 9 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» изложить в следующей редакции:

«9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены частями 6, 7, 14,2, 14.8, 14.10, 16 - 20 статьи 28 настоящих Правил.»

1.6.3. В части 3 «Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами»:

1.6.3.1. Таблицу «Основные виды разрешенного использования земельного участка» после строки третьей дополнить строкой следующего содержания:

Среднеэтажная жилая застройка	2.5	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей.</p> <p>Размещение объектов обслуживания жилой застройки* во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%.</p> <p>При расчете площади объектов обслуживания жилой застройки, расположенных во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, площадь гаражей и автостоянок не учитывать</p>
----------------------------------	-----	--	---

».

1.6.3.2. Строку вторую таблицы «Условно разрешенные виды использования земельного участка» и сноску «*» исключить.

1.6.3.3. В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.»:

1.6.3.3.1. Пункт 6 исключить.

1.6.3.3.2. Пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены частями 6, 7, 14.2, 14.8, 14.10, 16 - 20 статьи 28 настоящих Правил.»

1.6.4. В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 4: «Ж-3. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами. Ж-3.1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами до 20 наземных этажей»:

1.6.4.1. Пункт 5 исключить.

1.6.4.2. Пункт 8 изложить в следующей редакции:

«8. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены частями 6, 7, 14.2, 14.6, 14.7, 14.8, 14.10, 16 - 20 статьи 28 настоящих Правил.»

1.7. В пункте 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 1 «Т-1. Зона железнодорожного транспорта» статьи 31 раздела 2 слово «14.9,» исключить.

1.8. В статье 32 раздела 2:

1.8.1. В пункте 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 1 «П-1. Производственная зона» слово «14.9,» исключить.

1.8.2. В пункте 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 2 «П-2. Коммунально-складская зона» слово «14.9,» исключить.

1.8.3. В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 4 «П-4. Зона для содержания животных»:

1.8.3.1. Пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Предельный (максимальный и минимальный) процент застройки в соответствии с пунктом 14.3 статьи 28 настоящих Правил и предельный (максимальный и минимальный) процент озеленения в границах земельного участка определены индивидуально, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, и обозначены в таблице основных видов разрешенного использования земельных участков. Предельный процент застройки и предельный процент озеленения не подлежат установлению в случае отсутствия информации о них в таблице.»

1.8.3.2. В пункте 3 слово «14.9,» исключить.

1.9. Пункт 2 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 2 «Сп-2. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами» статьи 34 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«2. Предельный (максимальный и минимальный) процент застройки в соответствии с частью 14.3 статьи 28 настоящих Правил и предельный (максимальный и минимальный) процент озеленения в границах земельного участка определены индивидуально, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, и обозначены в таблице основных видов разрешенного использования земельных участков. Предельный процент застройки и предельный процент озеленения не подлежат установлению в случае отсутствия информации о них в таблице.

В качестве озеленения допускается использовать экопарковку, при этом ее площадь в общей площади озеленения учитывается с коэффициентом 0,5.»

1.10. В пункте 6 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 2 «Р-2. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных» статьи 35 раздела 2 слово «14.9,» исключить.

1.11. Абзац второй части 5 статьи 37 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«Ограничения приаэродромной территории установлены приказом Росавиации от 15.01.2024 № 14-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иваново (Южный)».».

1.12. Приложение к Правилам землепользования и застройки города Иванова «Сведения о границах территориальных зон» изложить в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему решению.

1.13. Дополнить приложением № 4 «Карта архитектурно-градостроительных ограничений» согласно приложению № 2 к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования за исключением пункта 1.4, который вступает в силу с 01.06.2026.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Рабочий край» и разместить на официальном сайте города Иванова, сайте Ивановской городской Думы в сети Интернет.

Глава города Иванова

Председатель Ивановской городской
Думы

М.А. Комиссаров

А.С. Кузьмичев